

Stappenplan huis kopen als ondernemer



nationale
nederlanden

Bent u ondernemer en wilt u een huis kopen? Dan wilt u vast weten wat er allemaal bij komt kijken. Ons stappenplan 'Een huis kopen als ondernemer' helpt u in de voorbereiding, de planning van de aankoop van uw woning en het afsluiten van uw hypotheek.

Om als ondernemer zelf een goede inschatting te kunnen maken of u in aanmerking komt voor een hypotheek én of u in de komende jaren aan uw verplichtingen kunt blijven voldoen, is het van belang dat u uw eigen financiële situatie goed in kaart brengt:

- Wat was uw inkomen en wat was de winst uit uw onderneming, de afgelopen drie jaren?
- Wat zijn uw toekomstplannen als ondernemer?
- Wat verwacht u van de omzetonwikkeling de komende jaren?
- Wilt u uw woning ook voor een deel zakelijk gebruiken?



Stap 1 Bereken wat u maximaal kunt lenen

Bekijk wat u maximaal kunt lenen. Maak zelf een **berekening** van wat u als ondernemer maximaal kunt lenen en wat uw bruto maandlasten zijn.

Bent u korter dan drie jaar, maar minimaal één jaar als zzp'er werkzaam? En wilt u het inkomen uit onderneming mee laten wegen bij het beoordelen van de hypotheekaanvraag? Dan heeft u voor uw hypotheekaanvraag een **inkomensverklaring** nodig waaruit uw toetsinkomen blijkt. Vul bij het berekenen van uw maximale hypotheek het totaal inkomen na correctie in uit de inkomensverklaring. Bent u langer dan drie jaar ondernemer? Vul dan de fiscale winst van uw bedrijf in.



Stap 2 Bereken wat u maximaal kunt lenen

Weet u wat u kunt lenen en wat u wilt uitgeven? Heeft u al een huis op het oog of bent u nog aan het zoeken? Het is verstandig om alvast informatie in te winnen over hypotheekvormen en hypotheekaanbieders.

Belangrijke vragen zijn daarom:

- Welke nieuwe fiscale regels zijn op u van toepassing als ondernemer?
- Welke hypotheek past het beste bij u?
- Wilt u wonen en werken combineren? Gebruikt u een deel van uw huis als werkruimte? Een hypotheekadviseur kan u ook in dit stadium al helpen om te bepalen welke mogelijkheden er voor u zijn.

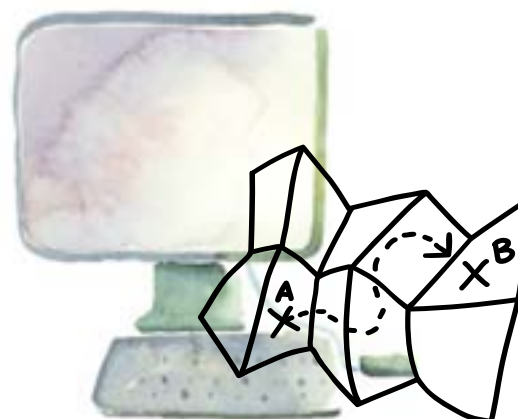


Stap 3 Heeft u al een koopwoning? Bepaal de waarde ervan

Als u al een eigen huis heeft en een ander huis wilt gaan kopen, wilt u weten in welke prijsklasse u kunt kopen. Daarom is het belangrijk om te bepalen:

- Wat uw huidige huis waard is;
- Of u uw bestaande hypotheek wilt aflossen of meenemen;
- Of er een restschuld of overwaarde is bij de verkoop van uw huis en wat u daarmee kunt doen;
- Of u het beste eerst uw huis kunt verkopen voordat u een nieuw huis koopt;
- Wat u kunt doen met eventuele tijdelijke dubbele lasten als uw huis nog niet verkocht is.

Voor een goede inschatting van de waarde van uw huis, kunt u het beste een taxatie laten uitvoeren door een gevalideerd taxatie instituut. Aan de hand van het taxatierapport bepaalt u of uw huis meer of minder waard is dan de hoogte van de hypotheek van uw huidige huis. Dit noemen we overwaarde of onderwaarde. Als uw huis minder waard is, dan kan het voorkomen dat u bij verkoop een restschuld overhoudt. Hier moet u rekening mee houden bij het afsluiten van de hypotheek voor uw nieuwe huis. Heeft u bedrijfsruimte aan huis en gaat dit wijzigen bij de aankoop van de nieuwe woning? Vraag uw adviseur dan naar de mogelijke fiscale gevolgen.





Stap 4 Eventueel uw eigen woning verkopen

Heeft u al een koophuis? Dan is de veiligste weg om eerst uw huis te verkopen voordat u een ander huis koopt. U kunt uw huis zelf verkopen of een makelaar vragen dit voor u te doen. Belangrijke zaken bij de verkoop zijn:

- Bepaal of u een makelaar wilt inschakelen;
- Bepaal uw verkoopprijs;
- Maak uw huis verkoopklaar. Een opgeruimd neutraal huis verkoopt beter. En met minder spullen lijkt uw huis ruimer;
- Bepaal of er spullen zijn die u graag mee wilt verkopen of achter zou willen laten;
- Verzamel alle documenten over uw huis. Denk hierbij aan de documenten van de Vereniging van Eigenaren (VvE), gebruiksaanwijzingen van keukenapparatuur en bijvoorbeeld informatie over erfpacht;
- Bepaal welke verzekeringen u wilt meenemen.

Bent u het met de koper van uw huidige huis eens geworden over een verkoopprijs en de opleverdatum? Dan brengt u een bezoek aan de notaris. Dit is wettelijk verplicht. De notaris zorgt ervoor dat de eigendoms-overdracht van uw huis volgens de regels verloopt en dat de stukken getekend worden. Meestal gaat het dan om de hypotheekakte van de koper en de akte van overdracht. Houdt u er rekening mee dat de koper van uw huis nog drie dagen bedenktijd heeft na het ondertekenen van het voorlopig koopcontract. Hij kan dan nog zonder opgaaf van reden onder de koop uit.



Stap 5 Voorlopig koopcontract tekenen

Bent u het eens geworden over de aankoopprijs van het huis? Dan tekent u samen met de verkoper een voorlopig koopcontract, ook wel koopakte genoemd. Hierin staan alle gegevens die te maken hebben met de aankoop van het huis, zoals de koopprijs, de datum van overdracht en de ontbindende voorwaarden die u bent overeengekomen. Alle zaken die de verkoper in het huis achter laat of juist meeneemt, staan op een aparte lijst vermeld. Na het tekenen van het voorlopig koopcontract, heeft u nog drie dagen bedenktijd of u nog van de koop wilt afzien.



Stap 6 Verzamel vooraf documenten voor nauwkeurige bepaling inkomen

Om uw inkomen te bepalen is het handig om alvast de volgende documenten te verzamelen. Deze gebruiken wij samen met andere benodigde documenten om uw hypotheekaanvraag te beoordelen.

- Het KvK-uitreksel van de onderneming;
- Jaarcijfers van de afgelopen drie jaren en de jaarrekening over het lopende jaar tot heden;
- Prognose en orderportefeuille van het lopende jaar;
- Aangifte inkomstenbelasting van de afgelopen drie kalenderjaren;
- Uw actuele privé vermogenspositie;
- Het meest recente overzicht van uw pensioen als u 55 jaar of ouder bent;
- Gegevens over uw financiële verplichtingen zoals een persoonlijke lening, studieschuld, doorlopend krediet of alimentatieverplichtingen;
- Polissen van lopende verzekeringen zoals uw levensverzekering, overlijdensrisicoverzekering, woonverzekering, arbeidsongeschiktheids- of werkloosheidsverzekering;
- Een gevalideerd taxatierapport, niet ouder dan zes maanden;
- Een specificatie van de verbouwingskosten als u een verbouwing wilt meefinancieren;
- Een kopie van de koopakte;
- Een inkomensverklaring niet ouder dan zes maanden, waaruit uw toetsinkomen als startende zzp'er blijkt. Dit is nodig als u uw inkomen uit onderneming mee wilt laten tellen voor de hypotheekaanvraag.

Een hypotheek voor startende zzp'ers

Bent u korter dan drie jaren, maar minimaal één jaar als zzp'er werkzaam? Ook dan is het mogelijk om een hypotheek bij Nationale-Nederlanden af te sluiten. Met óf zonder NHG. Als startende zzp'er kunt u niet de jaarcijfers van de afgelopen drie jaren aanleveren. Daarom vragen wij u voor het beoordelen van uw hypotheekaanvraag om een inkomensverklaring, waaruit uw toetsinkomen blijkt. Uw toetsinkomen wordt berekend op basis van uw gemiddelde inkomen uit loondienst en uit uw onderneming over de laatste 3 kalenderjaren. Als u in het laatste jaar minder heeft verdiend dan dit gemiddelde inkomen, dan geldt het totaalinkomen van het laatste jaar.

Om als zzp'er in aanmerking te komen voor een inkomensverklaring, moet u volgens NHG voldoen aan de volgende richtlijnen:

- U heeft geen personeel in dienst, meerdere opdrachtgevers en geen of slechts in beperkte vorm een eigen bedrijfsruimte;
- U wordt betaald per opdracht en verricht werk dat meestal in dienstverband wordt gedaan;
- Uw werkzaamheden worden niet op eigen initiatief verricht (alleen na opdrachtverstrekking), zijn veelal beperkt tot het inbrengen van kennis en vaardigheden op eigen vakgebied en u draagt verantwoording voor de eigen werkzaamheden;
- U investeert niet of nauwelijks in gebouwen, grond, kapitaalgoederen en dergelijke;
- U heeft geen B.V. of bent geen DGA.



Stap 7 Hypotheek (+ eventueel overbruggings- krediet) aanvragen

U vraagt als ondernemer een hypotheek aan bij Nationale-Nederlanden via onze **eigen adviseur** of via een **onafhankelijke adviseur** bij u in de buurt. Uw hypotheekadviseur kan op basis van de documenten uit stap zes inschatten of u in aanmerking komt voor een hypotheek. Voor uw eigen overzicht zijn de volgende documenten ook handig om mee te nemen naar de adviseur:

- Omzet- en winstverwachting voor de komende vijf jaar;
- Overzicht van uw zakelijke kosten zoals kantoorpand, bedrijfsauto, apparatuur, investeringen en afschrijvingen, kantoorkosten, etc.;
- Overzicht van kosten voor verzekeringen zoals een arbeidsongeschiktheids- en Aansprakelijkheidsverzekering.

Vraagt u bij ons een hypotheek aan, dan kunt u de status van uw aanvraag online volgen in **Mijn Hypotheek-aanvraag**. U vindt er de stappen die nog komen en een overzicht van wat wij doen en wat u samen met uw adviseur kunt doen.

Houd u er rekening mee dat bijvoorbeeld een medische keuring voor een verzekering even kan duren. Kijk daarom nu alvast naar de verzekeringen bij uw hypotheek.

Heeft u een huis gekocht en heeft u al een koophuis dat nog niet is verkocht of overgedragen? Dan kunt u de eventuele overwaarde van uw oude huis gebruiken om uw nieuwe huis mee te betalen. Met een overbruggingskrediet kunt u over (een deel van) de overwaarde van uw oude huis beschikken om uw nieuwe huis te financieren. De bank schiet dit bedrag dan als het ware voor. De eventuele overwaarde wordt bepaald door een taxatie-rapport.



Stap 8 Rentevoorstel

Als de beoordeling van uw aanvraag akkoord is, ontvangt u van ons een Rentevoorstel via uw adviseur. In dit voorstel staat onder andere de hypotheeksom, de rentevastperiode, de hoogte van de rente en het bruto maandbedragen. Ook vindt u hierin welke informatie en documenten we van u nodig hebben.



Stap 9 Documenten aanleveren via uw adviseur

In het Rentevoorstel vindt u een lijst met voorbehouden: dat zijn de stukken die wij nog nodig hebben voordat wij u een definitieve hypotheekofferte aan kunnen bieden. Zodra wij alle stukken via uw adviseur ontvangen hebben, beoordelen wij uw dossier. Daarnaast hebben we aanvullende informatie van u nodig. Denk hierbij aan een kopie van uw paspoort of identiteitskaarten de naam en het adres van de notaris die u kiest. Nationale-Nederlanden of uw adviseur kunnen aan u ook andere documenten vragen als dit nodig blijkt voor het beoordelen van uw hypotheekaanvraag. Naast de beoordeling van de documenten, verrichten wij nog enkele aanvullende controles, zoals een BKR-toets bij Bureau Krediet Registratie.

Wilt u samen met uw partner de hypotheek afsluiten? Dan heeft u van beide de gegevens nodig. Is uw partner in loondienst? Denk dan aan de werkgeversverklaring (niet ouder dan drie maanden), de loonstroken van de afgelopen drie maanden en een rekeningafschrift met bijschrijving van het netto salaris van uw partner.



Stap 10 Offerte

Als alle documenten zijn aangeleverd en goedgekeurd, ontvangt u via uw adviseur een offerte. Hiermee heeft u de zekerheid dat u een hypotheek van Nationale-Nederlanden kunt krijgen. U kunt de offerte ondertekenen en via uw adviseur terugsturen.





Stap 11 Verzekeringen regelen

Voordat u naar de notaris gaat en eigenaar wordt van het huis, bent u verplicht een opstalverzekering af te sluiten. Daarnaast is het verstandig een aantal andere verzekeringen af te sluiten. Denk hierbij aan een overlijdensrisicoverzekering, inboedelverzekering, glasverzekering en rechtsbijstandverzekering.



Stap 12 Naar de notaris

Om uw hypotheek definitief te maken en om eigenaar te worden van het huis, brengt u een bezoek aan de notaris. Na ondertekening van de stukken bent u eigenaar van uw nieuwe huis.



Stap 13 Hypotheek geregeld!

Uw hypotheek is geregeld en u kunt deze inzien en beheren in mijn.nn, uw persoonlijke en beveiligde online omgeving.



Stap 14 Verhuizen

Tijd om te verhuizen! Maar misschien gaat u eerst wel verbouwen of wordt uw huis nog gebouwd. Onderstaande informatie kan u dan verder helpen.

Lees meer over [verbouwen](#)

Tips voor [verhuizen met kinderen](#)

Lees meer over [energiezuinig wonen](#)

Lees onze [belastingtips](#)



Meer informatie

Lees meer over **Mijn Hypotheekaanvraag** en
maak een afspraak voor een oriënterend gesprek.

